



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

LEI Nº 2.789

EMENTA: Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município da Vitória de Santo Antão.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a presente Lei:

CAPÍTULO I Das Disposições Preliminares

Art. 1º - Fica instituída a Lei de Uso do Solo do Município da Vitória de Santo Antão, consubstanciada nos objetivos, nas diretrizes e demais dispositivos desta Lei.

Art. 2º - As disposições desta Lei aplicam-se à produção, organização, uso e ocupação do solo urbano da Vitória de Santo Antão, em quaisquer uma das atividades de urbanização, obras, revitalização, construções, reformas, infraestruturas, instalação de usos, aprovação de projetos de loteamentos e de edificações, licenças de construção, alvarás, habite-se, aceite-se e certidões.

Art. 3º - O desenvolvimento urbano do Município, e o controle da evolução urbana, obedecerão às diretrizes gerais fixadas em lei federal, e terá por objetivos ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e do espaço urbano e garantir o bem-estar de seus habitantes, em consonância com a Lei Orgânica do Município em seu artigo 80.

Art. 4º - Fica instituído o Zoneamento Urbano da sede municipal da Vitória de Santo Antão, e do distrito de Pirituba, com o objetivo de ordenar e disciplinar o uso e ocupação do solo, de acordo com os dispositivos desta Lei.

Art. 5º - É parte integrante e complementar do texto desta Lei, os seus anexos de números 01, 02, 03. *B*



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

CAPÍTULO II Da Divisão Territorial

SEÇÃO I Dos Objetivos

Art. 6º - São os objetivos desta Lei de Uso do Solo, e de sua divisão territorial:

- I - Normatizar, disciplinar, orientar e incentivar o desenvolvimento urbano e as condições de vida urbana, para produzir níveis desejáveis de qualidade de vida;
- II - Estabelecer o controle da evolução urbana, e da função social da propriedade;
- III - Conciliar o desenvolvimento urbano com a preservação do meio-ambiente e com os bens culturais;
- IV - Criar os requisitos básicos de acompanhamento, avaliação e controle do desenvolvimento urbano.

Art. 7º - A propriedade urbana cumpre sua função social, quando atende às exigências fundamentais do ordenamento espacial da cidade, de acordo com a Lei Orgânica do Município.

SEÇÃO II Das Áreas Urbana e Rural

Art. 8º - Para fins de aplicação desta Lei, fica instituída a área urbana do Município da Vitória de Santo Antão, e sua área rural.

Art. 9º - A área urbana do município é constituída pelo distrito da sede municipal e pelo distrito de Pirituba.

- I - A área urbana da sede municipal é definida pelo perímetro urbano, descrito e mapeado constante no Anexo I, desta Lei.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

II - A área urbana do distrito de Pirituba é definido por seu perímetro, descrito e mapeado, constante no Anexo II, desta Lei.

Art. 10 - A área rural compreende toda a área do município, excluídas as áreas urbanas definidas no artigo 9º, acima.

SEÇÃO III Do Zoneamento Urbano

Art. 11 - O Zoneamento da área urbana da sede-municipal compreende as seguintes zonas:

- I - Zona de Urbanização Controlada do Centro Comercial;
- II - Zona de Urbanização Prioritária;
- III - Zona Especial da BR-232;
- IV - Zona de Urbanização Colinosa Restrita;
- V - Zona de Interesse Social;
- VI - Zona de Atividades Industriais.

Art. 12 - O zoneamento da área urbana do distrito de Pirituba é definido pela Zona de Urbanização de Pirituba.

Art. 13 - As Zonas definidas, acima, nos artigos 11 e 12, têm as características que seguem:

- I - A Zona de Urbanização Controlada do Centro Comercial é formada pela área do comércio e da prestação de serviços do centro da cidade;
- II - A Zona de Urbanização Prioritária é constituída pelos espaços urbanos, para os quais são permitidas média e alta intensidade de uso e ocupação do solo;



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

- III - A zona de Interesse Social é formada por áreas ocupadas pela população de menor renda, com carências de infraestruturas básicas;
- IV - A Zona Especial da BR 232, é formada pela faixa lindeira de ocupação da BR 232, de uso exclusivo para comércio e prestação de serviços, e indústrias;
- V - A Zona Industrial é a área destinada às atividades industriais;
- VI - A Zona de Urbanização Colinosa Restrita, é a área ao norte da BR 232, com forte presença de colinas e declividades;
- VII - A Zona de Urbanização de Pirituba é a área de uso e ocupação do solo do distrito do mesmo nome.

CAPÍTULO III Da Ocupação do Solo

SEÇÃO I Do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 14 - O parcelamento do solo urbano do município da Vitória de Santo Antão reger-se-á por esta Lei, sem prejuízo das Leis estaduais e federais, complementares e suplementares.

Art. 15 - Para efeito desta, considera-se solo urbano, as áreas contidas pelos perímetros urbanos, relacionadas no artigo 9º desta Lei.

Art. 16 - Considera-se parcelamento do solo a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, em unidades jurídicas independentes, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, com prolongamentos ou ampliação das vias existentes.

- I - O parcelamento do solo urbano pode ser realizado por iniciativa pública ou privada.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

II - Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, e que apresentem outros tipos de obstáculos à urbanização e a edificação, previstos em Lei Federal nº 6.766/79, como o de elevadas declividades, antes da realização de obras de drenagem e de regularização do relevo e outras que se fizerem necessárias.

Art. 17 - O parcelamento do solo ocorre segundo 04 (quatro) possibilidades denominadas: arruamento, loteamento, remembramento e desmembramento.

I - Considera-se arruamento, a abertura de novas vias, integrando-as ao sistema viário existente;

II - Considera-se loteamento, a subdivisão de uma área em lotes, para fins urbanos, de acordo com projetos urbanísticos, regidos pelos artigos 14 e 16 desta Lei, e aprovados pelo poder público em conformidade com o que determina esta Lei do Uso do Solo;

III - Considera-se desmembramento, a subdivisão de uma área em lotes, desde que seja respeitado o sistema viário existente, e não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se modifiquem os existentes;

IV - Considera-se remembramento a integração de 02 (dois) ou mais lotes e/ou terrenos para constituir uma nova e única unidade jurídica ou propriedade.

Art. 18 - Para efeitos desta Lei, o loteador, é o principal responsável pela execução do projeto urbanístico, respondendo civil e penalmente pela sua inexecução, na forma da legislação específica.

Art. 19 - Considera-se loteador, a pessoa física ou jurídica, que sendo proprietário da terra, pratique os atos definidos nesta Lei, para fins de parcelamento do solo. 



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

Art. 20 - Para efeitos desta Lei, é de responsabilidade do loteador as obras de implantação das infraestrutura de abertura das vias de circulação, demarcação dos lotes, quadras e logradouros, obras de escoamento das águas pluviais com meio-fio e linha d'água, iluminação pública, movimento de terra de acordo com o projeto, e outras obras constantes no projeto de loteamento.

Parágrafo Único - Os loteamentos contíguos à rodovia federal - BR e às rodovias estaduais, Pes, deverão projetar as interseções da (s) via (s) do loteamento com a BR ou às Pes, e executar estas obras.

SEÇÃO II X

Dos Requisitos Urbanísticos do Parcelamento do Solo

Art. 21 - Os loteamentos deverão atender, aos seguintes requisitos:

- I - Os lotes terão área mínima de 150,00 m². (cento e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 7,00 m. (sete metros), salvo para áreas de interesse social, a critério da Prefeitura;
- II - A Zona de Interesse Social poderá ter área mínima de 125,00 m². (cento e vinte e cinco metros quadrados) com testada mínima de 5,00 m. (cinco metros), em conformidade com a Lei Federal 6.766/79;
- III - Nos projetos de loteamento serão reservados ao município, 35 % (trinta e cinco por cento) da gleba, destinados ao sistema de circulação, a equipamentos urbanos e comunitários, e a áreas verdes de praças e parques, de acordo com a Lei Federal 6.766/79.

§ 1º - A área a que se refere o Inciso III, deste artigo deverá ser entregue à Prefeitura livre de qualquer tipo de ônus ou obstáculo à urbanização.

§ 2º - Nos loteamentos, serão destinados no mínimo, 10 % (dez por cento) da área total da gleba para praças, parques e áreas verdes em condições normais de declividade. 



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

§ 3º - A área prevista no parágrafo segundo deste artigo, deverá ter no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área prevista, em espaço contínuo.

IV - A largura da quadra e o seu comprimento não poderão ser superiores a 150,00 m. (cento e cinquenta metros), salvo para distrito industrial, área industrial, e o comércio de grande porte, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano, de acordo com esta Lei.

Art. 22 - O loteador deverá apresentar planta do imóvel na escala de 1:2.000 ou 1:1.000 contendo as seguintes informações prévias:

I - Perímetro da gleba a ser loteada;

II - A identificação dos arruamentos, do sistema viário, contíguos a todo o perímetro;

III - A indicação das áreas verdes e dos equipamentos comunitários existentes, até uma distância de 100 m. (cem metros);

IV - A localização dos cursos d'água, perenes ou não, bosques e construções existentes;

V - As curvas de nível à distância de 5 em 5 metros.

Art. 23 - O loteador deverá solicitar, previamente, à Prefeitura, a definição do traçado básico dos sistemas viário principal, composto por vias secundárias e coletoras para o loteamento.

Art. 24 - Aplicam-se ao projeto de desmembramento, com área superior a 1.000,00 m². (hum mil metros quadrados) as disposições urbanísticas exigidas no artigo 16, inciso II e artigo 17 incisos II e III, desta Lei.

Parágrafo Único - Para o desmembramento de lotes urbanos, não se aplica a exigibilidade dos 35% (trinta e cinco por cento) de áreas públicas.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

- II - Cópia da anuência ou aprovação prévia do projeto de loteamento, expedida pela Prefeitura Municipal;
- III - O projeto do loteamento deverá apresentar os limites e orientação do terreno; geomorfologia do solo, com curvas de nível com espaçamento máximo de 2,00 m. (dois metros) em 2,00 m. (dois metros), mananciais, cursos d'água ou valas, construções existentes, loteamentos adjacentes, área total do terreno, dimensões e áreas dos logradouros projetados;
- IV - O projeto de loteamento deverá, ainda, apresentar divisão em quadras numeradas, com os respectivos lotes, também, numerados, contendo as dimensões e áreas dos mesmos;
- V - Consta do projeto do loteamento, as dimensões lineares e angulares; e os perfis transversais de todas as vias de circulação e praças, na escala de 1:50;
- VI - Consta, ainda, do projeto do loteamento, a indicação em planta dos perfis de todas as linhas de drenagem das águas;
- VII - O projeto de loteamento deverá apresentar o projeto da iluminação pública, aprovado pelo órgão competente;
- VIII - O projeto de loteamento deverá apresentar um documento da concessionária dos serviços públicos de abastecimento d'água, que comprove a capacidade de abastecimento de água pela concessionária, e às suas custas, para a população prevista do loteamento;
- IX - O projeto do loteamento deverá apresentar o Memorial Descritivo;
- X - O projeto de loteamento e o Memorial Descritivo devem ser apresentados em 04 (quatro) vias.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

Art. 30 - O Memorial Descritivo deverá conter, obrigatoriamente, no mínimo, os seguintes elementos para análise e aprovação:

- I - Descrição sucinta do loteamento, contendo suas características e destinação, em função desta Lei de Uso do Solo;
- II - Condições urbanísticas do loteamento, definidas pela Lei de Uso do Solo, expondo o partido urbanístico adotado na implantação de ruas, de lotes de áreas públicas, de "grade" de ruas e águas pluviais;
- III - Indicação das áreas públicas para equipamentos urbanos, serviços públicos e áreas verdes;
- IV - Indicação das vias de circulação, de acordo com as normas da Lei de Uso do Solo;
- V - Indicação da área útil das quadras e lotes, com descrição daqueles que estão sujeitos a duas fachadas;
- VI - Indicação da área de ruas, discriminando suas larguras, seus passeios, e os afastamentos das edificações;
- VII - Títulos de propriedade da gleba a ser loteada:
 - § 1º - Prova de que a gleba não está gravada de hipotecas ou ônus real e que os proprietários não sofrem ação judicial, por cuja execução possam os terrenos vir a responder.
 - § 2º - Declaração expressa do credor hipotecário, se houver, autorizando a execução do projeto.
- VIII - Planta de loteamento, devidamente cotada, em 04 (04) dias assinadas pelo proprietário e pelo profissional legalmente habilitado:



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

IX - Memorial e cronograma das obras, indicando prazos para a execução das obras previstas, de acordo com as normas desta Lei.

Art. 31 - O projeto de loteamento obedecendo às normas e diretrizes da Lei de Uso do Solo e contendo as documentações previstas nesta Lei, será considerado aceito para análise e aprovação.

Parágrafo Único - O projeto de loteamento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal em um prazo máximo de 30 (trinta) dias, contanto que inexista no processo qualquer pendência de documentos, e de impugnação ou restrição técnica ou legal dos órgãos competentes.

Art. 32 - Fica o proprietário obrigado a executar, às próprias custas, os serviços previstos no artigo 20 desta Lei, para a implantação do loteamento.

Parágrafo Único - Aprovado o projeto de loteamento, será expedida a licença para execução dos serviços previstos no artigo 20 desta Lei, com prazo máximo de 02 (dois) anos para sua execução, prorrogável a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 33 - Julgado o projeto de loteamento aprovado pela Prefeitura Municipal, serão doados, automaticamente por força de Lei, ao município e sem ônus, os logradouros e áreas destinadas a equipamentos urbanos, serviços públicos e áreas verdes.

Parágrafo Único - Todos os serviços, equipamentos e melhorias realizadas pelo loteador, nas áreas doadas à Prefeitura Municipal, passarão a fazer parte do patrimônio desta, sem qualquer ônus.

Art. 34 - Para garantia do cumprimento da execução dos serviços a que se referem os artigos 20 e 32 desta Lei, o proprietário fará uma caução em áreas pertencentes ao loteamento ou em fiança bancária, avaliadas por órgãos competentes da Prefeitura Municipal, no valor total do estimado para a execução das obras de urbanização, previstas nos artigos acima citados, desta Lei.

§ 1º - A caução será liberada à medida que as obras previstas sejam executadas, em função do prazo máximo estabelecido de 02 (dois) anos. *[assinatura]*



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

§ 2º - Decorrido o prazo máximo de 02 (dois) anos para execução das obras de urbanização e as mesmas não tendo sido executadas, ou não tendo sido renegociado, com os órgãos competentes, um novo prazo para sua execução, será revertida à Prefeitura Municipal a caução, total ou parcial, para se ressarcir das despesas com a execução total ou parcial das mesmas.

Art. 35 - Concluídas as obras de urbanização do loteamento, exigidas por Lei, deverá o interessado apresentar requerimento ao Prefeito, solicitando a aceitação das referidas obras.

§ 1º - A aceitação das obras, poderá ser feita parcialmente mediante requerimento no interessado e concordância da Prefeitura.

§ 2º - Constatada pelo órgão competente fiscalizador da Prefeitura, a existência de falhas ou a inexecução parcial nas obras de urbanização, será solicitado ao loteador, o cumprimento das exigências formuladas, no prazo determinado.

§ 3º - O certificado de aceitação das obras de urbanização será encaminhado, ao Prefeito pelo órgão fiscalizador competente.

Art. 36 - Atendidas as prescrições do artigo anterior, e sendo favorável o parecer do órgão fiscalizador, o Prefeito deverá considerar o loteamento APROVADO.

SEÇÃO IV

Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 37 - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá registrá-lo no Cartório do Registro Geral de Imóveis.

Art. 38 - O loteador somente poderá anunciar ou iniciar as vendas dos lotes, após a aprovação do loteamento pela Prefeitura Municipal e após a inscrição ou registro no Cartório do Registro Geral de Imóveis.

Art. 39 - A inscrição no Cartório do Registro Geral de Imóveis tornam inalienáveis, por qualquer título, as vias de circulação e as áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos, serviços públicos e áreas verdes, as quais passam a integrar o domínio do Município, a partir da data do registro do loteamento. 37



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

Art. 40 - Os proprietários de gleba que promoverem clandestinamente o parcelamento de áreas, serão multados e terão as obras embargadas, até que seja procedida a regularização do parcelamento e das obras clandestinas, sem prejuízo das penalidades da Legislação Federal ou Estadual.

SEÇÃO V

Do Remanejamento de Áreas

Art. 41 - A iniciativa para o remanejamento de áreas pode ser pública ou privada.

I - A iniciativa é pública, quando o poder público verifica inadequações no projeto de loteamento aprovado, que contrariam a política de desenvolvimento urbano ou a função social da propriedade urbana, de acordo com a Constituição Federal e da Lei Orgânica do Município da Vitória de Santo Antão, cap. III, Art. 80;

II - A iniciativa é privada quando o proprietário do terreno provoca o poder público, apresentando a proposta de remanejamento de áreas.

Art. 42 - É permitido o remanejamento de quadras, situadas nos atuais logradouros públicos, observados os demais dispositivos desta Lei que lhe são aplicáveis, nos seguintes casos:

I - Quando estiverem desprovidas de edificações;

II - Quando a situação das edificações o permitir, a critério do órgão competente.

Art. 43 - As plantas de remanejamento de áreas, modificadas, desmembradas, ou remembradas, de lotes ou quadras já aprovados, deverão indicar as áreas de quadras e lotes já aprovados, e as alterações solicitadas.

Art. 44 - A construção de mais de uma edificação dentro de um mesmo lote, nos casos permitidos por Lei, não constitui desmembramento. 



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

SEÇÃO VI Das Vias Urbanas

Art 45 - A abertura de vias urbanas depende sempre de aprovação pela Prefeitura Municipal, do projeto de loteamento ou arruamento.

Art 46 - As vias urbanas classificam-se de acordo com as funções que desempenham na estrutura física da área urbana.

I - Vias Primárias ou Principais Arteriais - VP;

II - Vias Secundárias - VS;

III - Vias Coletoras - VC;

IV - Vias Locais - VL.

§ 1º - Vias Primárias ou Principais Arteriais compreendem as rodovias federal e estadual.

§ 2º - Vias Secundárias fazem conexão entre bairros e destes com as vias primárias ou principais.

§ 3º - Vias Coletoras articulam-se diretamente com as primárias ou principais e secundárias.

§ 4º - Vias Locais compreendem as demais vias urbanas excluídas das classificações anteriores.

Art 47 - As vias urbanas terão definidas as dimensões dos passeios e da pista de rolamento, dependendo de sua função urbana ou classificação.

Art 48 - As Vias Primárias ou Principais Arteriais serão projetadas com pistas duplas, sendo vedados os retornos, a fim de manter sua segurança e alta capacidade.

Parágrafo Único - As interseções com as Vias Primárias ou Principais Arteriais serão controladas, de alta capacidade, e a uma distância mínima de 300,00 (trezentos) metros, entre as interseções. 



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

Art. 49 - As Vias Secundárias terão largura normal de 12,00 m. (doze metros) da pista de rolamento e 5,00 m. (cinco metros) de passeio de cada lado.

Parágrafo Único - A distância normal entre as interseções de Vias Secundárias será de 200,00 m. (duzentos metros), e a distância mínima permitida é de 100,00 m. (cem metros).

Art. 50 - As Vias Coletoras terão largura normal de 7,00 m. (sete metros) da pista de rolamento e 3,00 m. (três metros) de passeio de cada lado.

Art. 51 - As Vias Locais terão largura normal de 6,00 m. (seis metros) da pista de rolamento e 2,50 m. (dois metros e cinquenta centímetros) de passeio, de cada lado.

Art. 52 - No projeto de loteamento de gleba igual ou superior a 20 ha. (vinte hectares), é obrigatória a projeção de, no mínimo, via secundária e de vias coletoras, além das vias locais, seguindo as diretrizes e orientações, do órgão competente.

Art. 53 - No remanejamento de áreas de grandes loteamentos aprovados, é obrigatório o projeto de via(s) secundária(s) e de via(s) coletoras, segundo orientação do órgão competente.

CAPÍTULO VII Dos Usos do Solo

SEÇÃO I Das Disposições Gerais

Art. 54 - Considera-se uso do solo, para fins desta Lei, a utilização de áreas do município, segundo sua destinação urbanística, objetivando a ocupação integrada e harmônica do espaço urbano e a qualidade de vida do cidadão.

Art. 55 - Para fins desta Lei, os usos urbanos classificam-se nas seguintes tipologias.

I - Habitacional;

II - Produtivos: industriais, comerciais e prestação de serviços;

III - Misto.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

Art. 56 - As tipologias de usos do solo poderão instalar-se no espaço urbano municipal, obedecidas às normas e condições urbanísticas, do zoneamento do solo desta Lei.

- I - Entende-se por habitacional, o uso destinado à moradia;
- II - Considera-se uso produtivo aquele destinado à atividades econômicas: comerciais, de prestação de serviços e industriais;
- III - Considera-se uso misto aquele destinado a mais de um tipo de atividade urbana, dentro de uma mesma unidade de terreno ou lote.

Art. 57 - Os usos de qualquer tipologia, geradores de poluição atmosférica, de sons e ruídos, de riscos de segurança e que afetem a saúde pública, são considerados de incômodos à vizinhança.

Art. 58 - Os usos, de qualquer tipologia, que modifiquem o meio-ambiente, natural ou construído, ou que acarretem uma sobrecarga de malha de infraestruturas urbanas, são considerados geradores de impactos urbanos ou ambientais.

SEÇÃO II

Dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 59 - Os parâmetros urbanísticos que regulam a intensidade de uso e ocupação do terreno são os definidos a seguir:

- I - Taxa de Ocupação do Lote;
- II - Coeficiente de Utilização do Lote;
- III - Afastamentos das Divisas do Lote.

Art. 60 - A Taxa de Ocupação do Lote é definido pela relação entre a área da projeção ortogonal da edificação e a área do lote.

Parágrafo Único - A taxa de ocupação do lote é o percentual máximo desejável de área do lote, a ser ocupado pela edificação.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

Art. 61 - Coeficiente de Utilização do Lote é definido pelo índice que, multiplicado pela área do lote, dá a intensidade de ocupação do lote em área construída máxima.

§ 1º - O Coeficiente de Utilização do Lote é definido pela relação entre a soma das áreas construídas de todos os pavimentos da edificação e a área total do lote.

§ 2º - Não é computado no Coeficiente de Utilização da edificação multifamiliar, o pavimento da casa de máquinas, quando destinado ao uso de lazer do condomínio.

Art. 62 - Os Afastamentos das Divisas do Lote, são definidos pelas distâncias mínimas ou as distâncias iniciais da edificação a cada uma das divisas do lote, resultando em afastamentos frontal, lateral e de fundos.

Parágrafo Único - Nos casos de lote com mais de uma frente, existirão tantos afastamentos frontais, quantas forem as frentes do lote para logradouros, existindo os afastamentos laterais e inexistindo o afastamento de fundo, a critério do órgão competente.

Art. 63 - As especificações relativas à taxa de ocupação do lote, ao coeficiente de utilização do lote, e aos afastamentos das divisas do lote, para os usos do solo em cada Zona definida no Capítulo II, Seção III desta Lei, são as constantes do Anexo III, desta Lei.

Art. 64 - Não são computados, para efeito de afastamento e de taxa de ocupação:

I - Áreas de construção no subsolo;

II - Pergolados, marquises e toldos.

Parágrafo Único - A construção no subsolo, além da linha que limita o afastamento, deverá ter a cota de laje de cobertura igual ou inferior a cota do meio-fio.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

SEÇÃO III

Dos Lotes Próprios para Edificar

Art. 65 - É considerado próprio para edificar o lote que satisfaça aos requisitos seguintes:

I - Tenha frente para logradouro público;

II - Tenha dimensões e forma que atendam às exigências mínimas estabelecidas nesta Lei.

Art. 66 - Os terrenos encravados entre lotes onde existam construções, também são considerados próprios para edificar, com as dimensões que tiverem, desde que essas dimensões constem das escrituras públicas e sejam observadas as determinações desta Lei.

Parágrafo Único - O lote encravado para ter o direito de construir deverá ter frente ou testada mínima de 5,00 m. (cinco metros) e uma área mínima de 100,00 m². (cem metros quadrados), salvo em área de interesse social, a critério do órgão competente.

SEÇÃO IV

Dos Usos Geradores de Incômodos à Vizinhança

Art. 67 - Todos os usos do solo poderão instalar-se no espaço urbano, desde que respondam aos requisitos do zoneamento urbano, e não se constituam enquanto incômodos nocivos à vizinhança, além de obedecerem às outras condições definidas nesta Lei.

Parágrafo Único - Os usos geradores de incômodos à vizinhança, só poderão instalar-se, de acordo com os requisitos desta Lei, e outros definidos pelo órgão competente, sem prejuízo das legislações Federal e Estadual, com suas exigências específicas.

Art. 68 - Para a instalação de usos incômodos à vizinhança deverá ser realizada uma análise técnica dos tipos e níveis de incômodos à vizinhança, ligada à análise de sua localização urbana.

Parágrafo Único - São considerados incômodos, os usos que geram ruidos ou sons, poluição atmosférica, e põem em risco os níveis de segurança da população.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

Art. 69 - Os usos geradores de incômodos por ruídos ou sons obedecerão às legislações específicas, e as desta Lei:

- I - Em área de uso predominantemente habitacional, os níveis de ruídos ou sons não devem ultrapassar os limites de tolerância de 80 (oitenta) decibéis nos períodos diurno e vespertino; e de 70 (setenta) decibéis no período noturno, medidos a partir de 01 (um) metro da fonte geradora do incômodo;
- II - Em áreas de usos produtivos, com exclusão do analisado no Inciso I, os usos geradores de incômodos à vizinhança por ruídos ou sons, não devem ultrapassar o nível de pressão sonora de 85 (oitenta e cinco) decibéis nos períodos diurno e vespertino, e de 75 (setenta e cinco) decibéis no período noturno, a partir das divisas do terreno; exclusão feita das áreas industriais;
- III - Fica proibida a instalação de usos geradores de incômodos de ruídos ou sons, nas proximidades de hospitais, escolas, igrejas, clínicas com leitos e repartições públicas, quando os ruídos ou sons gerados atingirem os níveis iguais ou superiores a 50 decibéis;
- IV - Os hospitais, escolas, clínicas com leitos, igrejas e repartições públicas que se instalarem nas proximidades de usos geradores de ruídos ou sons, terão que se adequar às exigências de nível de pressão sonora inferior a 50 (cinquenta) decibéis, a partir das divisas do terreno, onde se encontra o uso incômodo;
- V - Nas áreas do distrito industrial, e nas áreas ao longo da BR-232, ao longo da PE-45 e da PE-30, é permitida a instalação de usos geradores de incômodos de ruídos ou sons, desde que o nível de pressão sonora seja igual ou inferior a 95 (noventa e cinco) decibéis, a partir das divisas do terreno.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

Art. 70 - É proibida a instalação de empresas que produzam poluição atmosférica, em níveis de emissão superior a 100 Kg/dia, nas áreas de uso habitacional, de uso misto com habitação e de usos comercial e prestação de serviços.

Parágrafo Único - Na área do distrito industrial são permitidas as instalações de indústrias com emissão de poluição atmosférica igual ou superior a 100 Kg/dia, desde que obedecidos os requisitos das Resoluções Conama 03/90 e 08/90, com os dispositivos de filtros e outros para baixar as concentrações das emissões.

Art. 71 - É proibido a instalação na área urbana, de indústrias de artigos pirotécnicos, pólvoras, explosivos, de materiais radioativos, produtos químicos explosivos e outros similares, que envolvam riscos de segurança.

Art. 72 - A instalação de usos para a comercialização e a estocagem de produtos que envolvam riscos de segurança deverão ter normas rígidas de segurança, definidas pelo órgão competente, e só poderão ser localizadas em corredores viários.

SEÇÃO V

Dos Grandes Empreendimentos

Art. 73 - Consideram-se grandes empreendimentos urbanos aqueles que geram uma sobrecarga nas infraestruturas básicas existentes.

I - Consideram-se grandes empreendimentos urbanos aqueles, cuja área construída seja superior a 2.000,00 m². (dois mil metros quadrados) ou ocupe uma área, igual ou superior a 02 ha. (dois hectares), e que requeiram maior disponibilização do sistema viário, das infraestruturas básicas e dos serviços e equipamentos urbanos;

II - Para fins deste artigo, são considerados dentre os grandes empreendimentos, conjuntos habitacionais, shopping-center, central de abastecimento, feira livre, estações de tratamento, distrito industrial, presídio, cemitério.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

Art. 74 - O Poder Executivo deverá condicionar a aprovação do uso para grande empreendimento, à execução, às suas próprias custas, de obras necessárias ou de atenuação ou de compensação dos impactos urbanos do empreendimento.

SEÇÃO VI

Das Vagas de Estacionamento de Veículos

Art. 75 - Todo projeto de construção deverá determinar a área para estacionamento e guarda dos veículos, salvo na Zona de Interesse Social, a critério do órgão competente.

I - Não são computados para efeito do coeficiente de utilização, as áreas com destinação exclusiva para vagas de garagens ou de estacionamento de veículos;

II - Para reduzir os impactos na infraestrutura viária com a geração de tráfego, tornam-se obrigatórios os requisitos de vagas de estacionamento ou vagas de garagem em função dos tipos de usos do solo.

a) As vagas de estacionamento e as áreas de carga e descarga de mercadorias são obrigatórias, dentro do lote da atividade produtiva com área de construção igual ou superior a 200 m². (duzentos metros quadrado), salvo na Zona de Urbanização Controlada do Centro Comercial.

b) Para os empreendimentos que requeiram número de vagas de estacionamento superior a 30 (trinta), será exigida uma análise especial do órgão competente.

c) Os imóveis novos e reformados, de uso habitacional unifamiliar, deverão oferecer vagas de garagem, de acordo com suas áreas constituídas:

- de 60,00 m². até 150,00 m². - 01 (uma) vaga;

- acima de 150,00 m². até 300,00 m². - 02 (duas) vagas;

- acima de 300,00 m². - 03 (três) vagas.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

III - Da Sociedade Civil

- a) Um representante de Entidade Empresarial;
- b) Um representante de Associações Comunitárias;
- c) Um representante de Entidade Profissional.

§ 2º - O mandato dos Conselheiros do C.D.U. será de 02 (dois) anos, permitida a recondução.

§ 3º - Os titulares terão um suplente, cada um, que os substituirão nas suas ausências e impedimentos.

§ 4º - A Secretaria Executiva do C.D.U., será a Secretaria de Planejamento.

Art. 80 - Compete ao C.D.U. propor normas, instrumentos e instruções para o controle da evolução urbana, assim como:

- I - Propor estudos e pesquisas da evolução e dinâmica urbanas;
- II - Analisar e dar parecer em projetos de maior porte e geradores de impactos urbanos ou ambientais;
- III - Outras atribuições que lhe forem atribuídas pelo próprio C.D.U. e pela Secretaria de Planejamento.

Parágrafo Único - O Poder Executivo regulamentará o C.D.U. no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a vigência desta Lei, e ouvidos os membros do C.D.U.

CAPÍTULO VI

Das Disposições Finais

Art. 81 - Para estabelecer o controle da evolução urbana de forma integrada e harmônica, o Chefe do Executivo determinará aos órgãos competentes as atribuições necessárias de: *A*



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

- d) Os imóveis novos de uso habitacional multifamiliar deverão oferecer, no mínimo, 01 (uma) vaga de garagem por unidade habitacional, exceto na Zona de Interesse Social.
- e) Para os imóveis novos e reformados da Zona de Interesse Social, não há a obrigatoriedade das vagas de estacionamento.

Art. 76 - Para efeito de cálculo de área total de estacionamento, o espaço mínimo por veículo será de 25,00 m². (vinte e cinco metros quadrados), compreendendo, a guarda, a circulação e a manobra do veículo.

Art. 77 - Para efeito de dimensionamento das vagas de estacionamento, as dimensões serão de 5,10 m. X 2,30 m. (cinco metros e dez centímetros por dois metros e trinta centímetros).

CAPÍTULO V

Do conselho de Desenvolvimento Urbano

Art. 78 - Fica criado o Conselho de Desenvolvimento Urbano, vinculado à Secretaria de Planejamento.

Art. 79 - O C.D.U. será um órgão consultivo, com a seguinte composição:

§ 1º - O C.D.U. será composto por 08 (oito) membros, sendo 03 representantes do poder Executivo, 02 representantes do Poder Legislativo e 03 representantes da Sociedade Civil, assim constituídos.

I - Do Poder Executivo

- a) O Secretário de Planejamento;
- b) O Secretário de Obras e Serviços Urbanos;
- c) O Secretário de Assuntos Jurídicos da Prefeitura Municipal.

II - Do Poder Legislativo

- 02 (dois) representantes da Câmara dos Vereadores.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

- I - Realizar um permanente acompanhamento do crescimento urbano, em atendimento aos dispositivos desta Lei;
- II - Elaborar projetos específicos de adaptação ou atualização dos dispositivos desta Lei, para realizar correções de distorções possíveis do uso do solo urbano;
- III - analisar e dar parecer sobre casos omissos ou excepcionais, em matéria do uso e ocupação do solo urbano, com base nos princípios, objetivos e diretrizes desta Lei.

Art. 82 - Os projetos de novas edificações, já aprovados, terão 03 (três) meses de validade, contados a partir da vigência desta Lei.

Art. 83 - Os projetos de loteamentos, já aprovados, e ainda não comercializados ou não ocupados por construções, a critério do órgão competente, terão que obedecer aos dispositivos desta Lei, desde o início de sua vigência.

Art. 84 - A inobservância dos dispositivos desta Lei será considerada infração, sujeita a uma das penalidades seguintes:

- I - Multa;
- II - Interdição da obra ou atividade;
- III - Demolição da obra ou edificação.

Parágrafo Único - A penalidade será aplicada de acordo com a legislação específica existente.

Art. 85 - As solicitações de renovações de alvarás de localização e de funcionamento, serão feitas, anualmente, de acordo com os dispositivos da Lei.

Art. 86 - O Chefe do Executivo poderá expedir decretos regulamentares e outros atos administrativos necessários à fiel observância e cumprimento desta Lei.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

Art. 87 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal da Vitória de Santo Antão, 31 de dezembro de 1998.


Carlos José Breckenfeld L. da Costa
-Prefeito-



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

ANEXO I DEFINIÇÃO DA ÁREA URBANA DA SEDE MUNICIPAL

A área urbana da sede municipal limita-se no seu quadrante nordeste com a PE-40, projetando-se do eixo da BR-232, ao norte, pelo eixo da PE-40, a uma distância de 2.000,00 m. (dois mil metros); tem continuidade por uma linha divisória, que se mantém distante, a norte do eixo da BR 232, sempre 2.000,00 m. (dois mil metros) na sua projeção de leste a oeste, a partir do eixo da PE-40, na sua delimitação nordeste; essa linha divisória, a 2.000,00 m. (dois mil metros) do eixo da BR-232, projeta-se da PE-40 até a altura da ponte sobre o Rio Tapacurá, nas proximidades da Fábrica de Aguardente Pitu. Desse ponto, estende-se por mais 1.800,00 m. (um mil e oitocentos metros) em sentido oeste, distando sempre os 2.000,00 m. (dois mil metros) a norte do eixo da BR-232 onde termina a parte norte do perímetro urbano. Acrescente-se que, a parte da área urbanizada, que se estende a mais de 2.000,00 m. (dois mil metros) além desse perímetro definido, tem o perímetro estabelecido por uma linha divisória, que se estende a 450,00 m. (quatrocentos e cinquenta metros) de cada um dos lados da Rua Água Branca, da Rua Félix Paiva e da Rua Rosa Amélia de Queiroz, nos sentidos leste e oeste desses logradouros e projetando-se a 300,00 m. (trezentos metros) além do término da Rua Rosa Amélia de Queiroz.

Ao sul, a área urbana tem como início e ponto de referência a interseção da BR-232 com a PE-40; sua continuidade é feita por uma linha divisória distando 500,00 m. (quinhentos metros) do eixo da BR-232 e se projetando ao sul desse eixo, até 1.000,00 m. (um mil metros) antes de se encontrar com a PE-30; a definição do perímetro tem continuidade por uma linha divisória, distando 1.000,00 m. (um mil metros) do eixo da PE-30 em sentido sudeste da sede municipal, projetando-se do ponto de interseção da BR-232 com a PE-30, por 3.000,00 m (três mil metros) em direção a Escada onde tem fim a parte sudeste do perímetro urbano.

A partir desse ponto, inicia-se a definição do perímetro urbano do quadrante sul da sede municipal que é definido por uma linha divisória, distante 3.000,00 m. (três mil metros) do eixo da BR-232 e se projetando sempre a essa distância e a oeste até a altura da ponte da BR-232 sobre o Rio Tapacurá, a oeste nas proximidades da Pítú, fazendo um ângulo de 90º com esse ponto de referência, da ponte da BR-232: a partir desse ponto, a limitação da área urbana da sede municipal, tem seus limites definidos, por uma linha divisória, que se projeta a 2.000,00 m. (dois mil metros) a oeste, e sempre distante no seu curso de linha divisória de 1.500,00 m. (um mil e quinhentos metros) do eixo da BR-232, onde se define o ponto de término da linha divisória sudoeste e o perímetro urbano nos quadrantes sul-sudoeste da sede municipal; a partir desse ponto, o limite da área urbana a oeste é definido por um segmento de reta, que liga o ponto final do perímetro urbano a sudoeste, com o ponto final do perímetro urbano a noroeste.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

ANEXO II

DEFINIÇÃO DA ÁREA URBANA DO DISTRITO DE PIRITUBA

A área urbana do Distrito de Pirituba é definida por um raio de distância de 300,00 m. (trezentos metros) da última rua em cada um dos quadrantes norte, sul, leste e oeste.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

ANEXO III

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DO ZONEAMENTO URBANO E DELIMITAÇÕES DAS ZONAS URBANAS

ZONA I - ZONA DE URBANIZAÇÃO CONTROLADA DO CENTRO COMERCIAL

Ao norte, a Zona de Urbanização Controlada do Centro Comercial limita-se com a BR-232;

Ao Sul, a Zona é delimitada pelo Rio Tapacurá;

A leste os limites da Zona são definidos pela Rua Morada do Bosque, tendo continuidade pela Rua Martins Júnior, segue pela Praça Dom Luís de Brito, até sua extremidade leste, na altura da Igreja da Matriz, prossegue pela mesma Praça na sua face da Igreja da Matriz e deflete ao sul pela Rua Severino Vieira, até a Rua Horácio de Barros, prosseguindo por essa rua, em sentido oeste, até encontrar-se com a Travessa Alferes João de Matos, tendo continuidade por essa Travessa, até o Rio Tapacurá.

A oeste os limites têm início num beco, sem nome, em desnível com a BR-232, que se localiza entre a Rua Eurico Valois e a BR-232, e situada entre a Rua 15 de Novembro e a Rua Capitão Mateus Ricardo; a delimitação segue em sentido oeste pela Rua Enrico Valois, até encontrar-se com a Rua Capitão Mateus Ricardo; segue por essa Rua até a Praça e prossegue pela Rua Henrique Dias, projetando-se até o Rio Tapacurá.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

ZONA I - ZONA DE URBANIZAÇÃO CONTROLADA DO CENTRO COMERCIAL

USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS				
	Taxa de Ocupação (Máxima)	Coefficiente de Utilização (máximo)	Afastamentos (Mínimo)		
			Frontal	Lateral	Fundos
Habitacional	0,80	3,0	3,00	1,50	3,00
Produtivo: Comercial, serviço e misto	0,80	2,0	3,00	1,50	3,00
Misto: Habitacional e produtivo	0,80	3,0	4,0	1,50	3,00

OBSERVAÇÕES DE REQUISITOS:

1. Nos terrenos ainda não ocupados por edificações serão obrigatórios todos os afastamentos mínimos das divisas dos lotes;
2. As edificações de usos habitacional e de serviços poderão ter, no máximo, 04 (quatro) pavimentos;
3. As edificações de turismo/hotelaria poderão ter até 06 (seis) pavimentos, no máximo;
4. Os usos geradores de impactos urbanos e ambientais devem obedecer aos requisitos desta Lei, nos seus artigos específicos;
5. Tornam-se obrigatórias para os imóveis novos e reformados as áreas de vagas de garagem ou vagas de estacionamento;
6. Para as edificações com 04 (quatro) pavimentos, os afastamentos obedecerão aos cálculos a seguir definidos, além dos afastamentos mínimos iniciais:

$$AF = Am + (n - 4) \times 0,15$$

$$AL = Am + (n - 4) \times 0,30$$

$$AF = Am + (n - 4) \times 0,20$$

Onde. AF = Afastamento Frontal
AL = Afastamentos Laterais
AF = Afastamento de Fundos
Am = Afastamento mínimo inicial
n = Número de pavimentos.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

ZONA II - ZONA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA

A Zona de Urbanização Prioritária é composta por dois segmentos espaciais descontínuos, a leste e a oeste da Zona I, mas com os mesmos parâmetros urbanísticos para os dois segmentos.

O primeiro segmento espacial da Zona II compreende a quase totalidade do bairro da Matriz, limitando-se ao norte pela BR 232. Ao sul, a Zona expande-se até o Rio Tapacurá; e a oeste, ela se limita com a Zona I - Zona de urbanização Controlada do Centro Comercial.

A leste, a Zona é delimitada pela BR-232, e pelo Rio Tapacurá, tendo como limite extremo neste sentido, a leste, o ponto de passagem do Rio Tapacurá sob a ponte da BR-232.

O segundo segmento da Zona de Urbanização Prioritária compreende a quase totalidade do bairro do Livramento, limitando-se ao norte pela BR-232.

Ao sul, o 2o. segmento é limitado, inicialmente, pelo Rio Tapacurá, na parte mapeada, antes do distanciamento do leito do rio, da área da sede municipal. Esse ponto final, mapeado, do Rio Tapacurá, liga-se, por um segmento, a um ponto distando de 400,00 m. (quatrocentos metros) do término da Av. Claudionor Ribeiro Tenório; esse primeiro ponto é ligado ao segundo ponto, distando 1.575,00 m. (um mil quinhentos e setenta e cinco metros) do eixo da BR-232, projetados pelo eixo da Rua Deocleciana Álvares, onde termina a delimitação sul dessa Zona,

A leste, a Zona II, limita-se com a Zona I, Zona de Urbanização Controlada do Centro Comercial.

A oeste a Zona é definida pela Rua Profº. Bandeira, a partir do seu encontro com a Rua Coronel Eurico Valois; os limites seguem em direção sul, pela Rua Prof. Bandeira, e tem continuidade pela Rua Santa Cecília, em seu sentido oeste; os limites prosseguem pela Rua Deocleciana Álvares e daí projetando-se pelo eixo dessa Rua, até a distância de 1.575,00 m. de distância do eixo da BR-232, tendo como referência de linha, o eixo da Rua Deocleciana Álvares, onde encontra o ponto final do limite sul dessa Zona II, aos 1.575,00 m. (um mil quinhentos e setenta e cinco metros).



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

ZONA II - ZONA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA

USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS				
	Taxa de Ocupação (Máxima)	Coeficiente de Utilização (máximo)	Afastamentos (Mínimos)		
Frontal			Lateral	Fundos	
Habitacional	0,60	3,0	5,00	1,50	3,00
Produtivo:	0,80	2,0	5,00	1,50	3,00
Comércio, Serviço, Industrial Misto: Habitacional, Serviços ou Comercial	0,80	3,0	6,00	1,50	3,00

OBSERVAÇÕES E REQUISITOS:

1. As edificações poderão ter, no máximo, 10 (dez) pavimentos.
2. Os usos geradores de impactos urbanos e ambientais deverão obedecer aos requisitos.
3. Para as edificações com número igual ou superior a 04 (quatro) pavimentos, os afastamentos obedecerão aos cálculos a seguir definidos, somados aos afastamentos mínimos iniciais:

$$AF = Am + (n-4) \times 0,15$$

$$AL = Am + (n-4) \times 0,30$$

$$AF = Am + (n-4) \times 0,20$$

Onde: AF = Afastamento Frontal
AL = Afastamentos Laterais
AF = Afastamento de Fundos
AM = Afastamento mínimo inicial
n = Número de pavimentos.

4. As edificações de turismo/hotelaria, a critério do órgão competente, poderão ter um coeficiente de utilização máximo de 4,0 (quatro).
5. O uso produtivo industrial será permitido, apenas, para as micro, pequenas e médias empresas, desde que não causem riscos à segurança dos moradores vizinhos.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

ZONA III - ZONA ESPECIAL DA BR 232

A Zona Especial da BR-232 compreende a faixa lindeira da BR-232, ao longo de todo o seu percurso urbano, definido pelo perímetro urbano, no sentido leste a oeste.

ZONA III - ZONA ESPECIAL DA BR 232

USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS				
	Taxa de Ocupação (Máxima)	Coeficiente de Utilização (máximo)	Afastamentos (Mínimo)		
			Frontal	Lateral	Fundos
Produtivo:					
Comercial	0,90	2,0	15,00	1,50	2,0
Serviços	0,90	2,5	15,00	1,50	2,0
Industriais	0,80	1,0	15,00	1,50	
Turismo-hotel	0,70	3,0	15,00	1,50	2,0
Produtivo	0,80	2,0	15,00	1,50	2,0
Misto					

OBSERVAÇÕES DE REQUISITOS:

1. O gabarito máximo permitido é de 03 (três) pavimentos, com os requisitos de todos os afastamentos mínimos;
2. As edificações só poderão ter vãos abertos, na divisa lateral, onde houver o afastamento mínimo da divisa lateral;
3. Os usos geradores de impactos sonoros e de poluição deverão obedecer aos requisitos desta Lei;
4. As edificações de turismo/hotelaria poderão ter no máximo 06 (seis) pavimentos.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

ZONA IV - ZONADE URBANIZAÇÃO COLINOSA RESTRITA

A Zona de Urbanização Colinosa Restrita abrange toda a área urbana, ao norte da BR-232.

A Zona IV define-se, ao norte, pelo perímetro urbano.

Ao sul, a Zona IV limita-se com a Zona Especial da BR-232, em toda sua extensão de leste a oeste.

A leste, a Zona IV limita-se com o perímetro urbano.

A oeste, a Zona IV estende-se e delimita-se com o perímetro urbano.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

ZONA IV - ZONA DE URBANIZAÇÃO COLINOSA RESTRITA

USO DO SOLO	Taxa de Ocupação (Máxima)	Coeficiente de Utilização (máximo)	Afastamentos (Mínimo)		
			Frontal	Lateral	Fundos
Habitacional	0,70	2,0	3,00	1,50	3,00
Produtivo	0,80	2,0	4,00	1,50	3,00
Comercial Serviços Industrial Misto	0,80	2,0	4,00	1,50	3,00

OBSERVAÇÕES DE REQUISITOS:

1. As edificações poderão ter, no máximo, 04 (quatro) pavimentos;
2. Nos terrenos ainda não ocupados por edificações, serão obrigatórios todos os afastamentos mínimos das divisas dos lotes;
3. Os usos geradores de impactos urbanos e ambientais deverão obedecer aos requisitos desta Lei, nos seus artigos específicos;
4. Para as edificações com 04 (quatro) pavimentos, os afastamentos obedecerão aos cálculos a seguir definidos, além dos afastamentos mínimos iniciais:

$$AF = Am + (n-4) \times 0,15$$

$$AL = Am + (n-4) \times 0,30$$

$$AF = Am + (n-4) \times 0,20$$

Onde:

- . AF = Afastamento Frontal
- . AL = Afastamentos Laterais
- . AF = Afastamento de Fundos
- . Am = Afastamento mínimo inicial
- . n = Número de pavimentos.

5. O uso produtivo industrial de grande porte deverá ser analisado e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano.



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

ZONA V - ZONA DE INTERESSE SOCIAL

A Zona de Interesse Social compreende a área urbana ocupada, situada ao sul do Rio Tapacurá, e as áreas ao sul da BR-232, não pertencentes às outras Zonas.

Ao norte, no seu quadrante a leste, o limite da Zona de Interesse Social é definido, pela Zona III, Zona Especial da BR-232; o limite tem sua definição continuada pela Zona II, e prossegue pela Zona I, com o rio Tapacurá; segue o limite definido pela Zona II, no seu 2º segmento, a oeste da área urbana; e sua delimitação, a norte, estende-se a oeste com a Zona III, Zona Especial da BR-232, até o final da área urbana.

Ao sul, a delimitação da Zona de Interesse Social é feita pelo perímetro urbano.

A leste a Zona estende-se e delimita-se com o perímetro urbano.

A oeste a Zona de Interesse Social estende-se até o perímetro urbano



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

ZONA V - ZONA DE INTERESSE SOCIAL

	PARÂMETROS URBANÍSTICOS				
USO DO SOLO	Taxa de Ocupação (Máxima)	Afastamentos (Mínimo)			
		Coeficiente de Utilização (máximo)	Frontal	Lateral	Fundos
Habitacional	0,80	2,0	3,00	1,50	3,00
Produtivos e Misto	0,80	2,0	4,00 -	1,50	3,00

OBSERVAÇÕES DE REQUISITOS:

1. A critério do Prefeito, o coeficiente de utilização máxima de uma Área de Interesse Social planejada, poderá ser 3,0 (três) para permitir uma maior verticalização da habitação; mas, neste caso a taxa de ocupação máxima será de 0,60 (60%);
2. Nos lotes localizados em áreas de ocupação consolidada, não há obrigatoriedade do afastamento frontal, desde que a predominância seja de edificações sem afastamentos;
3. Nos terrenos localizados em áreas com baixo índice de construções tornam-se obrigatórios todos os afastamentos mínimos das divisas dos lotes;
4. As edificações com 02 (dois) ou 03 (três) pavimentos, obedecerão aos seguintes requisitos, nas áreas de ocupação já consolidada.
 - 4.1 - Quando a edificação colar nas duas divisas laterais deverá manter um afastamento mínimo de 3,00 m. (três metros), na divisa de fundos;
 - 4.2- Quando a edificação colar em uma divisa lateral e na divisa de fundos deverá manter um afastamento mínimo, de 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros) na outra divisa lateral.
5. As edificações só poderão ter vãos abertos, na divisa lateral, onde houver um afastamento mínimo de 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros) da divisa lateral.
6. Os usos geradores de impactos urbanos e ambientais deverão obedecer aos requisitos desta Lei, nos seus artigos específicos.
7. Para as edificações com 04 (quatro) pavimentos, os afastamentos obedecerão aos cálculos a seguir definidos; além dos afastamentos mínimos iniciais:

$$AF = Am + (n-4) \times 0,15$$

$$AL = Am + (n-4) \times 0,30$$

$$AF = Am + (n - 4) \times 0,20$$

Onde:

AF = Afastamento Frontal

AL = Afastamentos Laterais

AF = Afastamento de Fundos

Am = Afastamento mínimo inicial

n = Número de pavimentos



Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão - PE

Gabinete do Prefeito

ZONA VI - ZONA DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS

A Zona de Atividades Industriais é uma Zona urbana, fora do perímetro urbano da sede-municipal, destinada para usos exclusivamente industriais, que é definida pelo perímetro urbano do Distrito Industrial

ZONA VI - ZONA DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS

		PARÂMETROS URBANÍSTICOS			
USO DO SOLO	Taxa de Ocupação (Máxima)	Afastamentos (Mínimos)			
		Coeficiente de Utilização (máximo)	Frontal	Lateral	Fundos
Industrial	0,60	1,50	8,00	4,00	5,00
Galpões de Núcleos Multifabris	0,80	1,50	6,00	3,00	3,00

OBSERVAÇÕES DE REQUISITOS:

1. Os impactos urbanos e ambientais deverão obedecer aos requisitos desta Lei, sem prejuízo da legislação federal e estadual existente.